

**KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP  
PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
PENGADILAN NOMOR : 289 / Pdt / 2015 / PT.Bdg)**

Oleh:

**Muthia Fidyah Ningrum<sup>1</sup>**

Prodi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

**Email : [muthiafidyah@gmail.com](mailto:muthiafidyah@gmail.com)**

**Sheila Aprianti<sup>2</sup>**

Prodi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

**Email : [a2031221009@student.untan.ac.id](mailto:a2031221009@student.untan.ac.id)**

**Siti Belia Aulia<sup>3</sup>**

Prodi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

**Email : [sitibeliaaulia99@gmail.com](mailto:sitibeliaaulia99@gmail.com)**

**ABSTRAK**

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum bagi Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dalam menandatangani Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Absolut yang dibuat dengan menggunakan template kosong. Selain itu juga bertujuan untuk mengetahui sanksi yang dikenakan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan uji tuntas dalam pembuatan Akta Jual Beli, sesuai dengan putusan Pengadilan Nomor 289/Pdt/2015/PT. Bdg. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan berpegang pada kode etik jabatan PPAT. Temuan kajian menunjukkan adanya pelanggaran kode etik PPAT, khususnya terkait ketentuan yang tertuang dalam Pasal 3 huruf b Kode Etik PPAT. Selanjutnya telah terjadi pelanggaran terhadap ketentuan hukum terkait yang tercantum dalam Pasal 24 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan yang mengatur tentang kedudukan PPAT. Pasal tersebut menyatakan bahwa "Ketentuan tambahan mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundang-

undangan mengenai pendaftaran tanah.” Dalam konteks ini apa yang dimaksud dengan Pasal 39 ayat 1 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, Pelanggaran, Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **ABSTRACT**

*The objective of this article is to ascertain the legal ramifications for the PPAT when signing the Sale and Purchase Deed, which is executed based on the Deed of Absolute Power of Attorney created using a blank template. Additionally, it aims to determine the penalties imposed on the Land Deed Making Officer who failed to exercise due diligence in preparing the Sale and Purchase Deed, as per Court decision No. 289/Pdt/2015/PT. Bdg. This study employs normative legal research methods, using a statutory approach and adhering to a code of ethics for PPAT positions. The study findings indicate a breach of the PPAT code of ethics, particularly in relation to the provisions outlined in Article 3 letter b of the PPAT Code of Ethics. Furthermore, there has been a violation of the relevant legal provisions specified in Article 24 of PP Number 37 of 1998, which pertains to the regulations governing the position of PPAT. This article states that "Additional provisions regarding the procedure for creating a PPAT deed are governed by laws and regulations concerning land registration." What does Article 39 paragraph 1 letter d of PP Number 24 of 1997, which pertains to Land Registration, refer to in this context?*

*Keywords: Violation, Land Deed Officers, Sale and Purchase Deeds*

### **A. PENDAHULUAN**

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut juga PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta. Dokumentasi resmi mengenai tindakan hukum tertentu mengenai kepemilikan tanah atau hak atas unit rumah individu. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah orang perseorangan yang berwenang membuat dokumen hukum peralihan hak atas tanah, pelepasan hak atas tanah, pemberian kuasa hak atas tanah, dan pemberian kuasa hak tanggungan, sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>1</sup>

PPAT tidak hanya berkewajiban mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani, dan membubuhkan stempel di atasnya, namun juga wajib menjamin bahwa akta yang diterbitkannya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab yang menjadi tanggung jawab PPAT. Dalam dunia perdagangan yang sah, baik hukum privat maupun hukum publik, akta-akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta-akta otentik dan mempunyai kedudukan dan arti yang sangat tinggi. Dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terkait, dapat digunakan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai sifat paling kuat dan menyeluruh.

Tanggung jawab Akta PPAT adalah sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pertanahan. Selain itu, Akta PPAT tersebut akan digunakan sebagai catatan pendaftaran atas setiap perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut di atas. Lebih lanjut, Akta PPAT menjadi landasan yang kokoh dalam pencatatan peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>2</sup> PPAT, sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta pertanahan, harus mempunyai keahlian, ketelitian, dan kemahiran di bidang hukum pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan komplikasi di kemudian hari bagi pihak-pihak yang terkait karena adanya ketidakakuratan. PPAT dapat mengakibatkan perampasan hak seseorang atau membebankan tanggung jawab yang besar kepada mereka.

Contoh kasus yang akan dibahas adalah penandatanganan secara sepihak Akta Surat Kuasa Mutlak yang seharusnya berupa akta utang piutang dalam bentuk blanko, dengan disaksikan pegawai Notaris. Dokumen ini menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas tiga bidang tanah milik Tuan H. Subarda Midjaja, yang dilaksanakan di hadapan

---

<sup>1</sup> Fauzan & Baharuddin Siagian, Kamus Hukum dan Yurisprudensi Edisi Pertama, (Depok: Kencana, 2017), hlm.543

<sup>2</sup> Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm.75

PPAT Yeti Nurhayati pendaftaran dan pendirian suatu Perseroan Terbatas.

Sebagai PPAT, Yeti Nurhayati mempunyai kewenangan untuk menolak pembuatan Akta Jual Beli yang bertumpu pada Akta Kuasa Mutlak. Sebab, seharusnya ia mengetahui dan memahami peraturan yang tercantum dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa “PPAT berhak menolak Untuk membuat akta apabila salah satu pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak” untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian kuasa, maka perlu dihindarkan untuk tidak melakukan peralihan hak milik atas tanah secara sembunyi-sembunyi melalui penggunaan format “kekuasaan absolut”.

## **B. METODE PENELITIAN**

Untuk menyelidiki suatu topik, pendekatan yang digunakan dalam artikel ini adalah dengan melakukan prosedur penelitian yang bersifat normative. Tujuan penelitian hukum normative adalah untuk menyelidiki hukum dari sudut pandang internal, dengan norma-norma hukum yang menjadi subjek penidikannya.<sup>3</sup> Pemberian argumentasi yuridis merupakan fungsi potensial metode ini dalam konteks metodologi penelitian hukum normatif.<sup>4</sup> Pendekatan kasus (the case approach) yang mencoba mengetahui penerapan norma atau aturan hukum dalam praktik atau pelaksanaan hukum juga digunakan dalam pengembangan pasal ini.<sup>5</sup> Selain itu, pasal ini juga menggunakan strategi perundang-undangan (the statue approach) yang disebut juga dengan pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan menelusuri seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kesulitan (isu hukum) yang

---

<sup>3</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum, Cetakan II, Prenada Media Group, Jakarta, hlm.12.

<sup>4</sup> Juhaya S Praja, Teori Hukum dan Aplikasinya, Bandung, Pustaka Setia, 2011, hlm.53.

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017, Penelitian Hukum Edisi Revisi, Kencana, Cetakan XIII, Jakarta, hlm.133

dihadapi saat ini dan dapat memberikan dukungan bagi penegakan hukum.<sup>6</sup>

Sumber bahan hukum yang digunakan menggunakan 3 (tiga) sumber bahan hukum, antara lain sumber hukum primer berupa Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak untuk Memindahtangankan Selain bahan hukum sekunder dan tersier, yang bersumber dari sejumlah terbitan berkala hukum yang saling terkait dan didukung oleh buku dan kamus hukum resmi.

Pendekatan pengumpulan bahan hukum menggunakan metode tidak langsung yang berupa Studi Kepustakaan, berdasarkan aturan – aturan atau peraturan perundang – undangan tentang ketidaktelitian seorang PPAT yang berhubungan dengan masalah dalam artikel ini yang telah dikumpulkan melalui sumber bahan hukum tersebut. Selain itu, pendekatan analisis bahan hukum menggunakan prosedur preskriptif, yang berarti penulis akan memberikan justifikasi konklusif atas hasil penelitian yang diperoleh mengenai sumber-sumber hukum yang telah diuraikan. Yang dipermasalahkan adalah argumentasi penulis, yaitu tentang benar atau tidaknya sesuatu, atau apa yang sebenarnya sesuai dengan hukum sehubungan dengan fakta atau kejadian hukum berdasarkan temuan analisis kajian.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm.177

<sup>7</sup> Kadarudin, 2021, Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal), Formaci, Semarang, hlm.59

## C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ada profesi yang dikenal dengan nama PPAT yang merupakan singkatan dari “Pejabat Pembuat Akta Tanah” yang dijalankan oleh para profesional hukum yang berkaitan dengan dokumen-dokumen resmi mengenai pertanahan. Pada umumnya pejabat publik yang diberi kewenangan untuk membuat perbuatan-perbuatan yang sah sehubungan dengan kegiatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Istilah PPAT telah termuat dalam sejumlah peraturan undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Aturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai peraturan *lex specialis* yang berkaitan dengan PPAT. Peraturan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka (4) Undang – Undang Hak Tanggungan  
“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut juga PPAT adalah wakil pemerintah yang mempunyai kewenangan hukum untuk membuat surat-surat peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”
2. Pasal 1 angka (5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah  
“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta resmi yang mengalihkan hak milik atas tanah.”
3. Pasal 1 angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pertanahan tertentu disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT.”

Sebagaimana tercantum dalam ayat dua Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh kepala kantor pertanahan yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lainnya untuk melaksanakan kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Demikian pula dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Tindakan yang diambil; Pembuatan akta PPAT, pembuatan berita acara lelang oleh pejabat lelang, dan kegiatan lain yang sejenis hendaknya dimasukkan dalam konteks ini.

PPAT memberikan bantuan kepada kepala kantor pertanahan dalam proses pendaftaran tanah. Artinya tanggung jawab PPAT adalah memberikan bantuan kepada kepala kantor pertanahan dalam proses pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dituangkan dalam Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan ditugaskan kepada kepala kantor pertanahan. kantor pertanahan. Akibat adanya pembebanan dan peralihan hak (di luar lelang), kepala kantor pertanahan mutlak mewajibkan data-data tersebut disajikan dalam bentuk akta, yang hanya dapat dibuat oleh PPAT. Dalam tugasnya, PPAT mendaftarkan hak tanggungan dan menyimpan data yuridis yang telah dikumpulkan dan disajikan di kantornya. Sebab, PPAT merupakan satu-satunya badan yang mampu membuat akta. Selain itu, PPAT tidak tunduk pada kantor BPN karena hal ini.<sup>8</sup> Selanjutnya, disebutkan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

1. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dilakukan oleh Menteri.
2. Bagi masyarakat yang berada di daerah terpencil, Menteri berwenang menunjuk PPAT Sementara.
3. Ketentuan mengenai jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Ketentuan Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 itulah yang menjadi landasan lahirnya Peraturan Jabatan PPAT, yang kemudian diubah namanya menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

## **2. Kode Etik Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Adanya kode etik akan memungkinkan adanya perlindungan terhadap kegiatan yang tidak profesional. Dari segi kode etik PPAT dirinci dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Perkumpulan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan ini diterbitkan pada tahun 2017.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Penyusunan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya* (Djambatan : Jakarta, 1999) hlm. 483

Aturan Kode Etik yang telah dibahas sebelumnya meliputi persyaratan, larangan, dan pengecualian. Selain itu, mereka juga dibekali konsekuensi dan proses penegakan kode etik PPAT.

### **3. Wewenang PPAT dalam Pembuatan Akta Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak**

Mengingat pentingnya peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka diharapkan pejabat yang berwenang atau disebut PPAT tidak melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang melarang penggunaan kekuasaan mutlak untuk melakukan pengalihan hak atas tanah. Selain itu, Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT boleh menolak membuat akta apabila salah satu pihak bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang menyangkut peralihan hak. Oleh karena itu, PPAT wajib berpegang pada prinsip ketelitian dalam melaksanakan tugasnya. Konsep Akurasi menyatakan bahwa suatu keputusan harus diambil hanya setelah pemeriksaan menyeluruh terhadap semua informasi yang relevan dan dokumentasi pendukung untuk menjamin validitas proses pengambilan keputusan. Konsep ini menekankan pentingnya persiapan yang matang sebelum menyelesaikan dan mengumumkan suatu Keputusan.<sup>9</sup>

### **4. Kronologi Kasus Pada Putusan Nomor: 289/Pdt/ 2015/ PT. Bdg**

Dalam Putusan Pengadilan yang telah disebutkan di atas, disebutkan beberapa pihak yang berperkara sebagai berikut :

- 1) H. Subarda Midjaya : Penggugat
- 2) Suhardi Dihadja (Kho Amen) : Tergugat 1
- 3) Donni Suteja : Tergugat 2
- 4) PT Bank Mestika Dharma : Tergugat 3
- 5) H. Makmoen Hoesein, SH / Notaris Pengganti Rita Imelda Ginting :  
Tergugat 4

---

<sup>9</sup> Muhamad Abdulkadir, Etika Profesi Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 26



6) Yeti Nurhayati, SH : Tergugat 5

7) Netty Herawati / Istri Penggugat : Turut Tergugat 1

8) BPN Kota Bandung : Turut Tergugat 2

Pokok perkara sekaligus kronologi dari kasus dalam putusan dijelaskan sebagai berikut :

1. Subarda Mijaya adalah pemilik tiga bidang tanah yang masing-masing mempunyai sebuah bangunan, yang dibuktikan dengan tiga buah Sertifikat Hak Milik.
  - a. Sertifikat Hak Milik, diketahui Nomor 211/ Cikawao, dengan Gambar Situasi tertanggal 18-07-1990, diketahui Nomor 3202/1990, seluas 69 M2, terdaftar atas nama SUBARDA MIJAYA, terletak di Kecamatan Lengkong Desa Cikawao, dalam wilayah Kotamadya Bandung Provinsi Jawa Barat,
  - b. Sertifikat Hak Milik, dengan nomor 939/ Cikawao, dan Surat Ukur tertanggal 17-05-2004, dengan nomor 00095/2004, menunjukkan luas 120 meter persegi, terdaftar atas nama SUBARDA MIJAYA. Properti ini terletak di Kecamatan Lengkong, Desa Cikawao, Wilayah Kota Bandung Provinsi Jawa Barat,
  - c. Sertifikat Hak Milik dengan nomor 940/ Cikawao dan Surat Ukur tertanggal 17-052004 dengan nomor 00096/2004 menunjukkan luas 23 meter persegi. Dokumen-dokumen ini terdaftar atas nama SUBARDA MIJAYA dan berkaitan dengan sebuah properti yang terletak di Desa Cikawao, Kecamatan Lengkong, Wilayah Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.
2. Pada bulan Juli 2010, H. Subarda Midjaya (PENGGUGAT) berada di Lembaga Pemasyarakatan (LP) Cipinang ketika ia sangat membutuhkan dana. Untuk meminjam uang, istrinya, NETTY HERAWATI (TURUT TERGUGAT 1), menghubungi Suhardi Dihadja (TERGUGAT 1) yang memperkenalkan diri sebagai Kho Amen.

3. Netty Hertawati (Turut Tergugat I) menyetujui pinjaman sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Subarda Midjaya (Penggugat) dengan syarat Penggugat memberikan jaminan dan bersedia membayar bunga pinjaman bulanan sebesar 5% (lima persen), sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat I. Penggugat menerima ketentuan tersebut melalui Turut Tergugat I.
4. Setelah Penggugat menyetujui syarat-syarat yang diminta oleh Suhardi Dihadja (Tergugat I) sebagaimana disebutkan sebelumnya, maka Tergugat I kemudian menemui Netty Hertawati (Turut Tergugat I) kembali untuk menyerahkan sebagian pinjaman sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui Turut Tergugat I. Pada saat yang sama, Tergugat I meminta jaminan berupa obyek perkara, disertai fotokopi KTP Penggugat dan fotokopi KTP Turut Tergugat I. . Tergugat I memberitahukan kepada Turut Tergugat I bahwa sisa pinjaman sebesar Rp 180.000.000,- akan diberikan kepada Penggugat setelah Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani Akta Perjanjian Piutang Piutang yang akan dibuat oleh Notaris yang dikenal dengan Tergugat I.
5. Beberapa hari setelah Netty Hertawati (Turut Tergugat I) dan (Suardi Dihadja) Tergugat I berdiskusi di rumah Subarda Midjaya (Penggugat) di Jakarta, tibalah seorang laki-laki di Lapas Cipinang menemui Penggugat. Pria ini mengaku sebagai pegawai Notaris di Jakarta Timur dan menginginkan agar Penggugat dan Turut Tergugat I menandatangani suatu bentuk akta. Maksud dari akta ini menurut pegawai Notaris tersebut adalah untuk dibuatnya Akta Perjanjian Hutang dan Piutang antara Penggugat dan Tergugat I.
6. Karena Subarda Midjaya (Penggugat) mempercayai pegawai Notaris yang dengan meyakinkan memberikan penjelasan kepada Penggugat bahwa setelah selesai Akta Perjanjian Utang-Piutang tersebut dibuat akan diserahkan salinannya kepada, Penggugat melalui Netty Hertawati

(Turut Tergugat I) telah terlanjur menerima sebagian uang pinjaman dari Suhardi Dihadja (Tergugat I) sebagaimana yang telah dikemukakan di atas dan barang jaminan (obyek perkara) telah diserahkan kepada Tergugat I maka kemudian Penggugat dengan Turut Tergugat I membubuhkan tandatangan pada blanko akta tersebut.

7. Setelah menandatangani blanko akta dan menyerahkan barang jaminan utang tersebut, barulah Subarda Midjaya (Penggugat) menerima sisa uang pinjaman dari Suhardi Dihadja (Tergugat I) yaitu sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) melalui transfer rekening Bank milik Penggugat.
8. Sejak menyerahkan uang pinjaman kepada Subarda Midjaya (Penggugat) dan sekaligus menerima barang jaminan utang dari Penggugat tersebut di atas sampai dengan keluarnya Penggugat dari LP Cipinang (sekitar bulan Nopember 2010), ternyata, Suhardi Dihadja (Tergugat I) tidak pernah menghubungi lagi Penggugat dan/ atau Netty Hertawati (Turut Tergugat I) untuk menagih utang ataupun bunganya dan demikian pula dengan pegawai Notaris yang menjanjikan akan memberikan salinan Akta Perjanjian Utang Piutang antara, Penggugat dengan Tergugat I pun tidak pernah datang menghubungi Penggugat lagi, namun saat itu, Penggugat mempunyai prasangka baik bahwasanya Tergugat I mungkin memaklumi keadaan Penggugat yang sedang berada di dalam Lembaga Pemasyarakatan, sehingga Penggugat tidak berusaha untuk mencarinya.
9. Namun demikian, pada awal tahun 2011, Subarda Midjaya (Penggugat) berniat melunasi seluruh utang kepada Suhardi Dihadja (Tergugat I). Akibatnya, Penggugat dan stafnya berusaha keras untuk menemukan Tergugat I, namun upaya mereka terus-menerus digagalkan oleh kurangnya informasi. Identitas Terdakwa I yang sebenarnya, yang awalnya mengidentifikasi dirinya dengan Netty Hertawati (Turut Terdakwa I) sebagai Kho Amin, serta alamatnya saat ini, masih belum

diketahui. Selain itu, orang yang memperkenalkan Tergugat I kepada Turut Tergugat I sudah tidak dapat diidentifikasi lagi.

10. Karena upaya Penggugat untuk menemukan Suhardi Dihadja (Tergugat I) alias Kho Amin tidak berhasil, maka pada awal September 2013, Subarda Midjaya (Penggugat) berencana mengajukan permohonan untuk mencegah pengalihan sertifikat ketiga yang dijanjikan oleh Terdakwa I alias Kho Amin. Penggugat sangat prihatin dengan keberadaan ketiga hak milik SHM yang dimiliki Penggugat.
11. Sebelum mendaftarkan permohonan pemblokiran ketiga SHM milik Subarda Midjaya (Penggugat), diketahui bahwa database di Kantor Pertanahan Kota Bandung menunjukkan bahwa ketiga SHM yang dijadikan jaminan utang oleh Penggugat kepada Suhardi Dihadja (Tergugat I), telah dialihkan ke nama Donni Suteja (Tergugat 2).
12. Selama jangka waktu tersebut, Subarda Midjaya (Penggugat) tidak menjual atau mengalihkan hak atas Sertifikat Hak Milik ketiga a quo kepada orang perseorangan atau badan mana pun.
13. Peralihan hak atas ketiga SHM milik Subarda Midjaya (Penggugat) didasarkan pada:

Akta Jual Beli bernomor 241 Tahun 2012 tertanggal 18 Oktober 2012 itu berkaitan dengan transaksi perolehan dan pengalihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 211 di Desa Cikawao

Akta Jual Beli No. 242 Tahun 2012 tanggal 18 Oktober 2012 tentang jual beli hak atas Sertifikat Hak Milik No. 939 di Distrik Cikawao

Akta Jual Beli No. 243 Tahun 2012, juga tertanggal 18 Oktober 2012, tentang jual beli hak atas Sertifikat Hak Milik No. 940 di Desa Cikawao

Yeti Nurhayati, SH (Tergugat V) yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab membuat dan

mengawasi pembuatan seluruh dokumen. Suhardi Dihadja (Tergugat I) bertindak sebagai penjual, sedangkan Donni Suteja (Tergugat 2) bertindak sebagai pembeli. Donni Suteja (Tergugat 2) kemudian mendaftarkan penjualan tersebut di Kantor BPN Bandung, sehingga terjadi peralihan kepemilikan dari Subarda Midjaya (Penggugat) kepada Donni Suteja (Tergugat 2).

14. Setelah didaftarkan atas nama Donni Suteja, selanjutnya Tergugat II mengalihkan tiga hak milik SHM milik Subarda Midjaya kepada PT Bank Mestika Dharma sebagai jaminan utang.
15. Suhardi Dihadja (Tergugat I) dengan curang menjual barang milik Penggugat dengan menyatakan dirinya secara palsu sebagai kuasa menjual, berdasarkan surat Kuasa Menjual Nomor: 25 tanggal 23 Juli 2012, dibuat oleh H. Makmoen Hoesein, SH ( Tergugat IV) selaku Notaris Pengganti.
16. Berbeda dengan yang telah disebutkan sebelumnya, Subarda Midjaya (Penggugat) baru menandatangani formulir akta pada bulan Juli 2010 di Lapas Cipinang yang diberikan kepadanya oleh pegawai Notaris. Hal ini berujung pada lahirnya Akta Surat Kuasa sehubungan dengan hubungan hukumnya dengan Suhardi Dihadja (Tergugat I). Dalil yang menyebutkan bahwa Tergugat IV, H. Makmoen Hoesein, SH, bertindak sebagai Notaris Pengganti untuk menjual Nomor 25 pada 23 Juli 2012, jelas tidak benar. Penggugat sama sekali tidak mengenal Tergugat IV dan belum pernah bertemu atau menandatangani Akta Surat Kuasa apapun yang berkaitan dengan penjualan Nomor 25. Akta ini, yang diduga dijadikan dasar penjualan harta milik Penggugat oleh Tergugat I, Suhardi Dihadja, terhadap Tergugat 2 Donni Suteja sama sekali tidak berdasar.
17. Menurut undang-undang, bentuk pemberian kuasa yang digunakan dalam Surat Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 23 Juli 2012 yang dibuat oleh H. Makmoen Hoesein, SH (Tergugat IV), jelas merupakan

contoh dari suatu Kekuasaan Mutlak (Irrevocable Power of Attorney). Surat Kuasa atau disebut juga Surat Kuasa yang Tidak Dapat Dibatalkan, yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Karena bentuk Surat Kuasa pada hakikatnya mengandung penyelundupan hukum berupa peralihan hak atas tanah secara terselubung, maka Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Instruksi Nomor 14 Tahun 1982 pada tanggal 6 Maret 1982.

18. Akan diperoleh fakta-fakta berikut ini sesuai dengan ciri-ciri kekuasaan mutlak sebagaimana tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 junctonya dengan isi pasal-pasal yang terdapat dalam Akta Kuasa. Surat Kuasa Jual Nomor 25 tanggal 23 Juli 2012. Surat ini dibuat oleh H. Makmoen Hoesein, SH (Tergugat IV).

a) Surat kuasa tersebut berkaitan dengan tiga bidang tanah dan bangunan tertentu yang dimiliki oleh Penggugat. Keterangan tersebut dapat dilihat pada halaman 2 Akta Surat Kuasa Menjual tertanggal 23 Juli 2012 dan bernomor referensi 25.

b) Surat kuasa yang tercantum dalam halaman 4 ayat 4 Akta Surat Kuasa Menjual No.25 tanggal 23 Juli 2012, tidak dapat dicabut, yang berbunyi :

“Surat Kuasa ini hanya dapat dibatalkan atas persetujuan pihak penerima kuasa dan tidak akan berakhir” sesuai dengan Pasal 1813 Kitab Undang - undang Hukum Perdata) ; Surat kuasa ini memberikan kepada pengacara sebenarnya kapasitas hukum untuk melakukan tindakan yang secara eksklusif diperuntukkan bagi pemilik yang sah, dan pada dasarnya melibatkan pengalihan hak atas tanah. Dengan kata lain, penerima kuasa bertindak sebagai pemilik (halaman 2 Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 25 Tanggal 23 Juli 2012, yang berbunyi :

"Untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk menyerahkan dan menjual/mengoperkan hak miliknya pada pihak lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa .... dst ...."dan pada halaman 4 angka e, yang berbunyi :

" Mengalihkan hak atas barang yang dijual kepada orang yang cakap yang dapat memahami dan melaksanakan semua tindakan yang diperlukan sehubungan dengan tujuan tersebut di atas, tanpa melakukan tindakan apa pun yang dapat menimbulkan dampak buruk."

- c) Bahwa, dari fakta-fakta mana jelas ternyata Surat Kuasa yaitu Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 25 yang dibuat pada tanggal 23 Juli 2012 oleh Tergugat IV merupakan suatu bentuk Surat Kuasa Absolut yang tidak sah. Seharusnya tergugat IV selaku Notaris Pengganti mengetahui hal tersebut dan menolak membuat akta tersebut.
- d) Bahwa, secara yuridis, sesuai dengan Surat Direktur Jenderal Agraria. Nomor 594/1492/ AGR tanggal 31 Maret 1982, dapat dibenarkan diterbitkan/dibuatkan Surat Kuasa Mutlak, namun penerbitan/pembuatan surat kuasa mutlak tersebut harus didahului oleh suatu Perjanjian atau Persetujuan atas (titel) hukum yang sah (seperti : Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, Kuasa Untuk Membebani Hak Tanggungan dll) dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari perjanjian pokoknya, (integrerend deel), sedangkan telah ternyata Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 25 tanggal 23 Juli 2012 yang dibuat oleh H. Makmoen Hoesein, SH (Tergugat IV) adalah surat kuasa mutlak yang berdiri sendiri yang tidak dibenarkan dan/atau dilarang oleh peraturan perundang - undangan yang berlaku.
19. Pemberian Surat Kuasa merupakan salah satu bentuk perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 s/d Pasal 1819 KUH. Perdata,

dalam hal mana sebagai suatu perjanjian maka pemberian kuasa harus mengikuti syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH. Perdata, yaitu:

- a). Sepakat;
- b). Cakap;
- c). Hal tertentu;
- d). Kuasa yang halal.

20. Fakta hukum tersebut di atas menunjukkan bahwa Suhardi Dihadja (Kho Amin) (Tergugat 1), Donni Suteja (Tergugat 2), dan PT Bank Mestika Dharma (Tergugat 3) melakukan perbuatan melawan hukum (ontrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat.
21. Perbuatan H. Makmoen Hoesein, SH/Notaris Pengganti Rita Imelda Ginting (Tergugat 4) dan Yeti Nurhayati, SH/PPAT (Tergugat 5) jelas-jelas melakukan perbuatan melawan hukum (ontrechtmatige daad) yang menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat. Seharusnya, baik Tergugat IV maupun Tergugat V sejak awal menolak membuat akta tersebut karena mengetahui dan memahami ketentuan yang tertuang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo. Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang secara tegas melarang pembuatan/penerbitannya. Surat Kuasa yang Mutlak, belum lagi kewenangan yang bersangkutan.
22. Tergugat V selaku PPAT tunduk pada aturan tegas yang tertuang dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menyebutkan bahwa PPAT berwenang menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak bersandar pada surat kuasa mutlak yang hakikatnya menyangkut peralihan hak.



## **5. Sanksi Terhadap PPAT yang Membuat Akta Berdasarkan Kuasa Mutlak**

Terkait dengan penjatuhan sanksi, Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT memberikan penjelasan yang jelas mengenai berbagai bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan kepada anggota asosiasi IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik:

- a) Teguran,
- b) Peringatan,
- c) Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT
- d) Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT
- e) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT

## **D. KESIMPULAN**

Penggunaan Surat Kuasa Absolut dalam bentuk khusus ini dilarang keras dalam rangka peralihan hak atas tanah dan transaksi tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Tujuan utama dari instruksi ini adalah untuk menjaga ketertiban umum. dalam proses pembelian dan penjualan tanah. Dalam pembukaan Inpres tersebut disebutkan bahwa tujuan pelarangan sebagaimana dimaksud pada huruf c adalah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan hukum mengenai pemberian kuasa, khususnya dengan melakukan peralihan hak atas tanah secara terselubung melalui surat kuasa. penggunaan "kekuatan absolut" sebagai kedok. Perbuatan tersebut merupakan gangguan hukum yang menghambat upaya penguasaan status dan pemanfaatan tanah sehingga perlu dilakukan pencegahan secara cepat.

Dalam membuat akta, PPAT, sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta pertanahan, harus mempunyai keahlian, ketelitian, dan kemahiran di bidang hukum pertanahan. Hal ini bertujuan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan komplikasi di kemudian hari bagi pihak-pihak yang terlibat,

karena kesalahan dalam akta PPAT berpotensi melanggar hak seseorang atau membebaninya dengan kewajiban.

PPAT wajib berpegang teguh pada prinsip ketelitian dalam melaksanakan tanggung jawabnya. Konsep Akurasi menyatakan bahwa suatu pilihan harus bertumpu pada fakta komprehensif dan dokumentasi pendukung untuk menjamin legalitas proses pengambilan keputusan. Konsep ini menekankan pentingnya persiapan yang matang sebelum mengambil atau mengumumkan suatu Keputusan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

Fauzan & Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum dan Yurisprudensi Edisi Pertama*, (Depok: Kencana, 2017)

I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Cetakan II. Prenada Media Group, (Jakarta, Prenada Media Group, 2016).

Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016).

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Cetakan XIII, ( Jakarta, Kencana, 2017).

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

**Jurnal**

Agustina, Arlene, & Hanafi Tanawijaya. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Yang Didasari Atas Blangko Kosong (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016)." *Jurnal Hukum Adigama, Universitas Tarumanegara* (2019)

Immanuella, Chrisya Nadine, dan Siti Hajati Hoesin. "Akibat Hukum Terhadap Notaris/PPAT Terkait Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pegawai Notaris/PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Blt) *Jurnal Pakuan Law Review Universitas Pakuan* Vol 8, No 1 (2022)

Kristanto, Yogi, I Nyoman Putu Budiarta, dan Desak Gde Dwi Arini. "Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah" *Jurnal Interpretasi Hukum Universitas Warmadewa* Vol 1, No 2 (2020)

Maharani, Afirna Dias, Budi Santoso, dan Fifiana Wisnaeni. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya" *Jurnal Notarius Universitas Diponegoro* Vol 14, No 01 (2021)

Muchsin, Tamrin, Sri Sudono Saliro, Sardjana Orba Manullang, dan Marjan Miharja. "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah : Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum" *Madani Legal Review*

- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pare – Pare* Vol 4, No 1 (2020)
- Mukti, Ahmad Arizal, dan Oci Senjaya. “Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum” *Jurnal Hukum Positum Universitas Sinaperbangsa* Vol 5, No 2 (2020)
- Mulyana, Dedy dan Rika Kurniasari Abdughani. “Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum” *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora Universitas Pasundan* Vol 1, No 1 (2021)
- Saputra, Imam Surya, Ilyas Ismail, dan Darmawan Darmawan. “Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan Universitas Mataram* Vol 8, No 2 (2020)
- Scouten, Cecyllia Tamara B, dan Hanafi Tanawijaya. “Perbuatan Maladministrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleg PPAT dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Sel)” *Jurnal Hukum Adigama* Vol 1, No 1 (2018)
- Triyono, Triyono. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum” *Jurnal Al Qodiri Institut Agama Islam Al Qodiri* Vol 17 No 2 (2019)
- Wardana, Rafiq Adi Wardana & I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan” *Jurnal Repertorium Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret* [Vol 6, No 1 \(2019\)](#)
- W.P, Dwi Sersio Nugraheni Pangastuti & I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani “Pelanggaran Jabatan (PPAT) Dalam Hal Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta PPAT (Studi Kasus Putusan No. 03 /Pdt.G /2015 /PN.Btl.)” *Jurnal Repertorium Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret* [Vol 6, No 1 \(2019\)](#).

**Tesis**

Wibowo, Tri Andaru. "Kepatuhan PPAT Kabupaten Malang Terhadap Kode Etik Oleh Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MP2D)" Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang (2021)

Artha, Annisa Riani. "Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Majelis Pembina dan Pengawas Daerah dan Kantor Pertanahan di Kabupaten Pangandaran" Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada (2021).